

**ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

.....
*oznaczenie Prezydenta, zastępcy
Prezydenta, Sekretarza albo Skarbnika,
nadzorującego właściwy wydział*

Egzemplarz nr 1

GKo-V.1771.2.2018

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli w zakresie sprawdzenia sposobu wydzierżawiania nieruchomości oddanych
Jednostce w trwały zarząd

Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli: art. 33 ust. 1, 3 i 5 w związku z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz na podstawie art. 35 ust. 2 w związku z art. 92 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1868 ze zm.), stosownie do postanowień zarządzenia Nr 636/2017/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 11 września 2017 r. w sprawie kontroli wykonywania zadań Miasta Poznania, przeprowadzanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Poznania.

Jednostka kontrolowana: Ogród Zoologiczny ul. Kaprała Wojtka 3, 61-063 Poznań

Okres objęty kontrolą: lata 2017 - 2018 (rok 2017- porównawczo, rok 2018 – od 1 stycznia br. do czasu zakończenia czynności kontrolnych) + umowy zawarte w latach poprzednich, ale pozostające w mocy w czasie trwania czynności kontrolnych

Czynności kontrolne przeprowadzono w dniach: 9-13 i 16-20 kwietnia 2018 r. oraz w dniu 24 kwietnia br. w zakresie wizji na Starym Zoo

Tryb kontroli: zwykły – zgodnie z Planem kontroli na I półrocze 2018 r.

WYNIKI KONTROLI

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych sformułowano wnioski i stwierdzono uchybienia, pierwotnie opisane w Protokole z kontroli (podpisanym przez kontrolujących w dniu 15 maja br.) oraz związane bezpośrednio z zagadnieniami poddanymi ocenie:

Wnioski:

1. Jednostka związana jest w skali roku ponad 20 umowami najmu bądź dzierżawy, co z punktu widzenia nadzoru nad prawidłowością realizacji zawartych umów i ściągłości należności - stanowi istotny i wymagający dużego nakładu pracy

- element jej działalności. Dzierżawy i najmy nieodzownie związane są z dochodami do budżetu Miasta i są elementem rzutującym na wizerunek poznańskiego Zoo.
2. Jednostka w bardzo staranny i rzetelny sposób prowadzi dokumentację dotyczącą współpracy z dzierżawcami, co umożliwia odwzorowanie przebiegu poszczególnych spraw.
 3. Umowy wieloletnie dotyczą wyłącznie terenu Nowego Zoo i obejmują 8 nieruchomości. Jedna z wieloletnich umów, tj. dotycząca Baru Miś, wygasa z końcem września br.
 4. Cztery punkty gastronomiczne na Nowym Zoo, w tym dwa stacjonarne bary, są prowadzone są przez jednego najemcę.
 5. Jednostka co do zasady wdrożyła działania wynikające z ubiegłorocznej kontroli Biura Kontroli UMP i poprzez aneksy do umów wskazała na numery danych podliczników, będących podstawą do rozliczeń między stronami.
 6. W jednym przypadku umowa na Nowym Zoo dotyczy współpracy z firmą prowadzoną przez pracownika Ogrodu Zoologicznego, zatrudnionego na stanowisku kierowniczym urzędniczym. Nie stwierdzono sprzeczności z obowiązkami służbowymi - sklep prowadzi na co dzień osoba trzecia. Zdefiniowano jednak zadanie doskonalące związane z tym przypadkiem.
 7. Jednostka podejmuje próby negocjacji na rzecz zwiększenia kwot z najmu i dzierżaw. Uśredniając jednak kwoty z umów dzierżaw i najmu, stwierdza się, że utrzymywane są one na podobnym poziomie.
 8. Nie stwierdzono niezgodności w zakresie sposobu wykorzystania poszczególnych obiektów – potwierdzono wykorzystanie nieruchomości zgodne z celami wynikającymi z umów łączących strony.
 9. Potwierdzono dbałość Jednostki o wizerunek i poziom świadczonych przez dzierżawców usług oferowanych zwiedzającym i podejmowanie w tym zakresie negocjacji z dotychczasowymi dzierżawcami - zarówno w zakresie urozmaicenia menu, jak i elementów wyposażenia. Przykładem dobrych praktyk w tym zakresie jest Bar Kinga na Starym Zoo, gdzie w porównaniu do lat poprzednich podwyższeniu uległ standard wyposażenia ogródka dostępnego dla zwiedzających.
 10. Jednostka korzysta z wieloletniej współpracy ze sprawdzonymi partnerami – co w konsekwencji skutkuje w wielu przypadkach zawieraniem kolejnych umów z tymi samymi dzierżawcami. Działanie znajduje uzasadnienie w trosce o odpowiedni poziom świadczonych usług i zapewnienie bezpieczeństwa na terenie Zoo. Organizowane konkursy nie w każdym przypadku okazały się skuteczne w zakresie wyłonienia innego wykonawcy.
 11. Jednostka zawiadamia Wydział nadzorujący o zawartych umowach, ale nie występuje o zgodę na etapie poprzedzającym zawarcie umowy z dotychczasowym dzierżawcą. Wymagana przepisami prawa zgoda dotyczy również Wydziału Gospodarki Nieruchomościami - co nie jest realizowane. Zdefiniowano uchybienie w kontekście postanowień art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Podobny tok postępowania dotyczyłby też sytuacji konieczności wypowiedzenia umowy, co przewidziane zostało w ust. 4 cyt. artykułu.
 12. Nie stwierdzono uchybień w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki odpadami na terenie wydzierżawianych nieruchomości – podstawą są tu deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, złożone przez Jednostkę do ZM GOAP i późniejsze rozliczenia między Jednostką a dzierżawcami. Teren parkingu przed Nowym Zoo objęty jest odrębną deklaracją, za którą odpowiada dzierżawca tego terenu.

13. Doskonalenia wymaga kwestia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów „u źródła” na terenie Jednostki – co docelowo pozwoliłoby to na zastosowanie niższych stawek za odbiór odpadów komunalnych i ujednoliciłoby wizerunek Miasta w tym zakresie. W pierwszej fazie zadanie związane jest jednak z wydatkowaniem środków na zakup pojemników na drobne odpady komunalne, umożliwiających selektywne zbieranie odpadów (makulatura, tworzywa sztuczne, metale, szkło) oraz z wdrożeniem w Jednostce nowych rozwiązanych logistycznych związanych z opróżnianiem takich pojemników. Zgodnie z paragrafem 4 ust. 2 Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania, przyjętym uchwałą Nr LVI/1025/VII/2017 RMP z dnia 7 listopada 2017 r. i stanowiącym akt prawa miejscowego, do 1 lipca 2022 r. winny zostać spełnione warunki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów do koszy ustawionych w przestrzeni publicznej.

Uchybienia:

1. Jednostka nie dokonuje w pełni uzgodnień z tut. Urzędem, przy zawieraniu umów dzierżawy bądź najmu, jakie przewidziane zostały w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) i do których odwołanie uwzględnia wydane dla Dyrektora Jednostki Pełnomocnictwo Nr 687/2016, które umożliwiałyby Organowi analizę warunków danej umowy przed jej faktycznym zawarciem przez Jednostkę, w tym pod kątem zabezpieczenia interesów Miasta (dotyczy przede wszystkim przypadków zawierania kolejnych umów z dotychczasowymi dzierżawcami).
2. W tekście umowy Nr 65/SEK.2501-1/2016 w dalszym ciągu funkcjonuje zapis zobowiązujący dzierżawcę do stosowania się do wskazań i uwag kierownika Nowego Zoo - które to stanowisko z dniem 1 kwietnia 2017 r. uległo likwidacji wraz z nowelizacją Regulaminu Organizacyjnego Jednostki. W momencie zawierania umowy, tj. w marcu 2016 r. takie stanowisko faktycznie funkcjonowało, jednak Aneks do umowy zawarty w dniu 22 lutego br. nie objął zmiany aktualizacyjnej w tym zakresie. Dalsze funkcjonowanie tego rodzaju nieaktualnych zapisów, w sytuacjach spornych mogłoby prowadzić do niepotrzebnych wątpliwości interpretacyjnych, do których to uwag i wskazań dany dzierżawca miałby się stosować zgodnie z zawartą umową.

ZALECENIA¹

Wobec powyższych wyników kontroli, zaleca się wdrożenie działań naprawczych mających na celu wyeliminowanie stwierdzonych uchybień, jak i działań doskonalących na rzecz dalszej poprawy sposobu funkcjonowania Jednostki.

Zaleca się:

1. Uregulowanie kwestii zasięgania uzgodnień przewidzianych w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). poprzez wdrożenie przez Jednostkę skutecznych zasad komunikacji z tut. Urzędem, w tym Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami.
2. Doprowadzenie do usunięcia z umowy Nr 65/SEK.2501-1/2016 nieaktualnych zapisów odnoszących się do struktury organizacyjnej Jednostki poprzez zawarcie aneksu w tym zakresie.
3. Uregulowanie sprawy dzierżawy jednego z obiektów przez pracownika zatrudnionego w Jednostce na stanowisku kierowniczym urzędniczym – poprzez wdrożenie

¹ Zalecenia formułuje się w wystąpieniu pokontrolnym, jeżeli zachodzi taka potrzeba.

wzmoczonego monitoringu ze strony Dyrekcji Jednostki pod kątem wyeliminowania jakiegokolwiek zbieżności czasowej realizacji zadań związanych z tymi dwoma działalnościami, w tym w szczególności w zakresie ewentualnych remontów czy napraw prowadzonych w ramach obiektu. Na dalszym etapie przy zawieraniu kolejnej umowy dotyczącej tej nieruchomości, zaleca się zastosowanie otwartego konkursu ofert, aby wyeliminować ryzyko kolizji interesów pracodawcy (Miasto Poznań - Ogród Zoologiczny) i pracownika Jednostki wykonującego zajęcia zarobkowe poza stosunkiem pracy.

4. Zintensyfikowanie prac nad wdrożeniem w Jednostce rozwiązań formalnoprawnych mających na celu przeciwdziałanie nadużyciom i konfliktowi interesów - zgodnie z Zarządzeniem Nr 15/2018/K PMP z dnia 29 marca 2018 r. ws. przeciwdziałania nadużyciom, postępowania w przypadkach ich stwierdzenia oraz zarządzania informacjami o nadużyciach - z uwagi na skalę zawieranych umów oraz w trosce o transparentność działań Miasta.
5. Dokonanie analizy tematu związanego z docelowym wdrożeniem na terenie Jednostki selektywnej zbiórki odpadów komunalnych „u źródła”, w tym opracowanie proponowanego harmonogramu działań w tym zakresie.

Informacje w zakresie sposobu realizacji zaleceń należy przedstawić do Decernenta do końca września 2018 r.

Pouczenie

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch egzemplarzach:

- egzemplarz nr 1 – dla jednostki kontrolującej - WGKo,
- egzemplarz nr 2 – dla jednostki kontrolowanej – Ogród Zoologiczny.

Spis obowiązujących umów wraz informacjami szczegółowymi (przedmiot dzierżawy, okres związania z umową, dochody) i poczynionymi ustaleniami stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Wystąpienia.

Miejsce i data sporządzenia wystąpienia pokontrolnego: Poznań, dnia 29 maja 2018 r.

ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA
.....
.....
podpis Prezydenta, zastępcy
Prezydenta, Sekretarza albo
Skarbnika, nadzorującego właściwy
wydział
odebrałem
Świadczi
6, 06, 18

GŁÓWNY SPECJALISTA

Monika Nowotna
Nowotna

Makula

DYREKTOR WYDZIAŁU

Zdzisław Bąrowski